

箕面市まちづくり推進条例に
基づく建設行為基準の概要

令和8年（2026年）5月1日改訂

箕 面 市

— は じ め に —

この条例は、計画的な土地利用と市民参加によるまちづくりの推進に関し基本となる事項を定めることにより、安全で良好な市街地の形成を図り、もって魅力あるまちづくりの実現に寄与することを目的として制定されたものであります。

箕面市まちづくり推進条例（抜粋）

第 3 章 建設行為の適正化

（建設基準の遵守）

第 1 8 条 建設行為を行おうとする者は、次に掲げる事項について、規則で定める基準（以下「建設基準」という。）を遵守しなければならない。

- (1) 計画人口に関する事項
- (2) 住宅敷地の規模に関する事項
- (3) 公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項
- (4) 交通安全施設に関する事項
- (5) 駐車設備に関する事項
- (6) ごみ集積設備に関する事項
- (7) 日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項
- (8) 緑化に関する事項
- (9) 福祉のまち整備に関する事項
- (10) 狭あい道路の整備に関する事項
- (11) 都市景観の形成に関する事項
- (12) 市街化調整区域における建築物の高さに関する事項
- (13) 前各号に掲げるもののほか、建設行為について市長が必要であると認める事項

（地区まちづくり計画との調和）

第 1 9 条 地区まちづくり計画が定められた地区において建設行為を行おうとする者は、当該建設行為の計画を地区まちづくり計画と調和させるよう努めなければならない。

（計画書の提出及び協議）

第 2 0 条 次の各号のいずれかに該当する建設行為を行おうとする者は、あらかじめ建設基準に基づく計画書を市長に提出し、協議しなければならない。

- (1) 500平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、規則で定める建設行為
- (2) 高さ10メートル以上又は3以上の階数を有する建築物等の建設行為（規則で定める建設行為を除く。）
- (3) 市街化調整区域における建設行為（規則で定める建設行為を除く。）
- (4) 規則で定める戸数以上の住宅の建設行為
- (5) 規則で定める用途に供する建築物等の建設行為
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為

※第1号から第6号までの規則で定める建設行為等については、5ページに記載。

2 前項の計画書は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条又は第6条の2（これらの規定を同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する

場合を含む。)の規定による確認その他関係法令に基づく許可等が必要な建設行為を行おうとする場合は、当該許可等を受けようとする前に提出しなければならない。

(事前協議書の提出及び協議)

第20条の2 前条第1項各号に掲げる建設行為以外の建設行為(建築基準法第6条又は第6条の2(これらの規定を同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。))の規定による確認その他関係法令に基づく許可等が必要な建設行為に限る。)を行おうとする者は、あらかじめ建設基準に基づく事前協議書を市長に提出し、協議しなければならない。

2 前条第2項の規定は、前項の場合について準用する。

(標識の設置)

第21条 第20条第1項に規定する建設行為(同項第2号の規定により除くこととされた規則で定める建設行為を含む。)を行おうとする者は、あらかじめ規則で定める標識を当該建設行為の予定地内の見やすい場所に設置しなければならない。

(説明会等の開催)

第22条 前条に規定する建設行為を行おうとする者は、建設行為の予定地の近隣住民その他利害関係者に対し、計画の内容、工事の施工方法等について説明会等を開催しなければならない。

2 前項の規定により説明会等を開催したときは、その記録を市長に提出しなければならない。

(協議の期間及び効力)

第23条 第20条第1項又は第20条の2第1項の規定による協議の期間は、規則で定める。

2 第20条第1項又は第20条の2第1項の規定により成立した協議事項は、規則で定める期間を経過したときは、その効力を失う。

(着手の制限)

第24条 第20条第1項又は第20条の2第1項に規定する建設行為を行おうとする者は、それぞれの規定による協議が成立した日以後でなければ、当該建設行為に着手してはならない。

(工事完了の届出)

第25条 第20条第1項又は第20条の2第1項に規定する建設行為を行った者は、当該工事完了後、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合においては、遅滞なく第20条第1項又は第20条の2第1項の規定により成立した協議事項に適合しているかどうかを確認しなければならない。

3 第1項の届出をした者は、前項の確認の通知を受けた日以後でなければ、当該土地又は建築物等を使用し、又は使用させてはならない。

(指導、勧告及び命令)

第26条 市長は、第18条の規定による建設基準若しくは第19条の3から第19条の8までの規定を遵守せず、若しくは第20条第1項又は第20条の2第1項の規定による協議を成立させないで建設行為に着手した者又は前条第1項の規定による届出をせず、若しくは同条第3項の規定による確認の通知を受けないで当該土地若しくは建築物等を使用し、若しくは使用させた者に対し、必要な措置を執ることを指導し、若しくは勧告し、又は命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令に従わないで建設行為を行った者に対し、必要な措置を執り、又は執るべきことを求めることができる。

(公表)

第27条 市長は、前条第1項の規定による措置命令に従わなかった場合においては、その者の氏名その他必要な事項を公表することができる。

(寄附金)

第28条 市長は、建設行為に関連する公共施設その他公共の利益となる施設の整備又は良好な環境の保全及び育成に必要な措置に要する費用の一部に充てるため、当該建設行為を行おうとする者から別に定めるところにより寄附金を受け入れることができる。

(適用除外)

第29条 第20条から前条までの規定は、次に掲げる建設行為については、適用しない。

- (1) 国及び地方公共団体が行うもの
- (2) 市長が前号に準ずると認めたもの

◎箕面市まちづくり推進条例第20条の規則で定める建設行為等

箕面市まちづくり推進条例施行規則

(協議に係る建設行為)

第5条 条例第20条第1項第1号から第3号までに規定する規則で定める建設行為、同項第4号に規定する規則で定める戸数、同項第5号に規定する規則で定める用途に供する建築物等及び同項第6号に規定する市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為は、次のとおりとする。

- (1) 条例第20条第1項第1号に規定する規則で定める建設行為 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で同法第29条の許可を要する建設行為
- (2) 条例第20条第1項第2号に規定する規則で定める建設行為 建築物等の容積対象延べ面積(建築基準法第52条に規定する延べ面積をいう。)が500平方メートル以下であるもの
- (3) 条例第20条第1項第3号に規定する規則で定める建設行為 都市計画法第29条第1項第2号に規定する行為又は既存建築物の建替え、増築、改築等の開発許可若しくは建築許可を要しない行為であるもの
- (4) 条例第20条第1項第4号に規定する規則で定める戸数 16戸(世帯用に限る。)
- (5) 条例第20条第1項第5号に規定する規則で定める用途に供する建築物等
 - イ 大阪府福祉のまちづくり条例第41条第1項第1号から第8号までに規定する都市施設(前各号のいずれかに該当する場合及び周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものを除く。)
 - ロ 共同住宅の用途に供する建築物で住宅の戸数の合計が16戸(室)以上のもの(前各号のいずれかに該当する場合及び大阪府福祉のまちづくり条例別表6の項の規定に該当する場合を除く。)
- (6) 条例第20条第1項第6号に規定する市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為
 - イ 敷地面積が3,000平方メートル以上の盛土その他の土地の形状を変更する行為、土砂採取及び墓地等の建設行為
 - ロ 騒音若しくは悪臭が発生し、又は不特定かつ多数の者の出入りのある周辺の環境に影響を及ぼすおそれのある施設等の建設行為(周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものを除く。)
 - ハ 別表第1備考10から備考12まで又は別表第2の2の表備考9から備考11までの規定により別表第1又は別表第2の2の表の適用を受けない建設行為
 - ニ 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可(土石の堆積(同法第2条第4号に規定する土石の堆積をいう。))に係るものに限る。以下別表第13において「土石の堆積の許可」という。)を要する建設行為

箕面市まちづくり推進条例施行規則（抜粋）

（建設基準）

第4条 条例第18条に規定する建設基準は、次の表の上欄に掲げる事項に応じ、それぞれ同表下欄に掲げる別表に定めるところによる。

計画人口に関する事項	別表第1
住宅敷地の規模に関する事項 (1) 戸建住宅 (2) 集合住宅	別表第2
公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項 (1) 道路 (2) 公園等 (3) 下水道 (4) 河川 (5) 消防水利施設 (6) 集会所 (7) 防犯灯	別表第3
交通安全施設に関する事項	別表第4
駐車設備に関する事項 (1)～(3) 略	別表第5
ごみ集積設備に関する事項	別表第6
日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項 (1) 日照 (2) 享受利益	別表第7
緑化に関する事項	別表第8
福祉のまち整備に関する事項	別表第9
狭あい道路の整備に関する事項	別表第10
都市景観の形成に関する事項	別表第11
市街化調整区域における建築物の高さに関する事項	別表第12
建設行為について市長が必要であると認める事項 (1) バス輸送 (2) 消防活動空地等 (3) 授乳及びおむつ交換をすることができる場所等 (4) 埋蔵文化財の保護 (5) 給水装置の設置等 (6) 通学路等の安全確保 (7) 土石の堆積の許可を要する建設行為の区域の周辺地域の生活環境の保全等	別表第13

(一団地の建設行為)

第4条の2 一団の土地(同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地)又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う建設行為は、一団地の建設行為とみなす。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、一団の土地又は隣接した土地としない。

- (1) 建設行為が完了した日(第17条に規定する検査結果通知書の発行年月日をいう。)から3年を経過した土地
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号の規定に基づき位置の指定を受けた道路に係る事業で、当該指定のあった日から3年を経過したものに係る土地
- (3) 建設行為を行う土地の地番と隣接する地番の土地で、分筆登記年月日から3年を経過したもの

2 前項ただし書の規定は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条の規定による開発行為の許可を受けずに宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項の許可を受けて宅地造成等に関する工事を行った一団の土地に係る建設行為等については、適用しない。

3 一団地の建設行為を行おうとする者は、当該建設行為に係る全ての地番の土地に、当該土地に隣接する地番の土地で分筆登記から3年を経過していないものを加えた土地(以下「一団地協議対象」という。)について、第4条に定める建設基準に基づき、条例第20条第1項又は第20条の2第1項の規定による協議が完了するまでに、市長と協議しなければならない。

4 市長は、次の各号のいずれかに該当する土地のうち市長が認めるものについては、一団地協議対象としない。

- (1) 同時に又は3年以内に建設行為を行う予定がある土地で、第4条に定める建設基準について確認の必要がないもの
- (2) 3年以上一団の土地を所有し、先行する建設行為とこれに引き続く建設行為との間に、事業者、施工者、設計者等の関連性が認められないものその他これに類するものに係る土地

5 一団地協議対象のうち、同時に又は3年以内に建設行為を行う予定がある土地の面積の合計が1,000平方メートル未満のものについては、接続道路の基準は、適用しない。

別表第1（第4条関係）

計画人口に関する事項に係る建設基準

用途地域	人口密度 (単位 人/ha)	
	重層集合住宅	非重層集合住宅
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	250以下	200以下
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	350以下	300以下
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	400以下	375以下
近隣商業地域	500以下	375以下
商業地域	400以下	375以下
<p>人口密度は、次式により算出する。</p> $\frac{\text{(計画戸数(戸)} \times 3.0 \text{(人/戸)} + \text{事務所等の人口(人)})}{\text{計画戸数算出基礎面積(ha)}}$		

備考

- 1 この表は、計画戸数16戸以上の集合住宅を建築予定するものについて適用する。ただし、公共施設の用地買収による残地その他の土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。
- 2 事務所等を併設する場合は、事務所等の人口を付表1により算出するものとする。
- 3 この表において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。
 - (1) 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、老人ホーム等をいう。
 - (2) 重層集合住宅 集合住宅のうち、住戸が上下に重なり合う形状のものをいう。
 - (3) 非重層集合住宅 集合住宅のうち、重層集合住宅を除いたものをいう。
 - (4) 計画戸数算出基礎面積 建設行為面積から現に公共施設の用に供している土地の面積を減じた面積をいう。
 - (5) 事務所等 事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。
 - (6) 単身者用住戸 専有部分に台所、浴室及び便所が設置されているものであって、かつ、床面積（内法による測定とし、当該床面積から当該居室に台所を設置しない場合にあつては5平方メートルを、浴室を設置しない場合にあつては1.8平方メートルを、便所を設置しない場合にあつては1.5平方メートルをそれぞれ減じた面積とする。）が16平方メートル以上33平方メートル以下の居室をいう。

- 4 第1号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあつては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。
- 5 建設行為の区域が2以上の用途地域にわたる場合にあつては、それぞれの用途地域における建設行為面積の加重平均人口密度を基準とする。
- 6 都市計画法に定める高度利用地区に建築する建築物、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定める市街地再開発事業による施設建築物又は附表2に定める基準を満たし特に周辺の居住環境等に配慮された建設行為については、この表の数値に第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては50、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にあつては100、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び商業地域にあつては200をそれぞれ加えた数値とする。
- 7 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に定める土地区画整理事業の施行地区内に建築する建築物にあつては、建設行為面積に当該施行地区内の公共用地の負担割合を加えたものとする。
- 8 単身者用住戸については、「計画戸数（戸）×3.0（人／戸）」とあるのは「計画室数（室）×1.0（人／室）」と読み替えるものとする。
- 9 土地区画整理事業等により基盤整備が整い、かつ、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画（面積が概ね3ヘクタールを超えるものに限る。）が定められ、当該地区整備計画において建築物等の高さの最低限度及び壁面の位置の制限が定められている区域内に建築する建築物で、当該地区整備計画の内容が当該区域の周辺環境への影響に配慮されていると認められるものについては、この表を適用しない。
- 10 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域における5階建て以下かつ進入道路幅員が6メートル以上の建築計画で、周辺住民等の理解を得られたものについては、この表を適用しない。
- 11 近隣商業地域内の幹線道路沿いにおける周辺住民等の理解を得られた建築計画については、この表を適用しない。
- 12 老朽住宅の建替えて周辺住民等の理解を得られた建築計画については、既存戸数を超えない場合は、この表を適用しない。
- 13 非重層集合住宅については、第6号、第7号及び第9号から第11号までの規定は、適用しない。

別表第1付表1（第4条関係）

用途地域	事務所等の人口 (単位 人)
近隣商業地域 商業地域	$\frac{1 \text{ 区画の床面積 (m}^2\text{)}}{100 \text{ (m}^2\text{/人)}}$
その他の地域	$\frac{1 \text{ 区画の床面積 (m}^2\text{)}}{50 \text{ (m}^2\text{/人)}}$

備考

- 1 この表は、集合住宅に事務所等を併設する場合に適用する。ただし、建設行為の区域が特別業務地区内である場合又は1区画ごとの床面積が200平方メートル以上で区画割り等がなされない形態であると認められる場合を除く。
- 2 この表において「床面積」とは、内法により測定された床面積をいう。
- 3 1棟の建築物において、事務所等を2室以上に区画し、1区画の床面積が25平方メートル未満の場合には、廊下、便所、洗面所、食堂、浴室等は、原則として共用にするものとする。
- 4 社会通念上、事務所等であると判断できる形態とするものとする。
- 5 算定は、1区画ごとに行い、1区画の算定人口に1人未満の端数があるときは、これを1人として計算する。

別表第1付表2（第4条関係）

条 件	・良好な建築計画として、周辺住民等の理解を得られたもの。																			
道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の前面道路の幅員が6メートル以上であり、交通が2方向以上（6メートル以上）に適正に分散されていること。 ・建設行為の予定地に至る道路の幅員が6メートル以上であること。 																			
空 地 率	基準建蔽率		空地率																	
	50%		60%以上																	
	60%		55%以上																	
	80%		35%以上																	
<ul style="list-style-type: none"> ・基準建蔽率は、建築基準法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合をいう。 ・空地率は、敷地内の空地の敷地面積に対する割合をいう。 																				
公開空地	<p>（定義）</p> <p>公開空地とは、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる敷地内の空地（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。また、環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び利便の向上に寄与する公衆便所等に係る土地を含む。）をいう。</p> <p>（規模）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積</th> <th>公開空地の総面積</th> <th>一団の最小規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域</td> <td>3,000㎡未満</td> <td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域</td> <td>2,000㎡未満</td> <td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域 商業地域</td> <td></td> <td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td> <td>100㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 一団の最小規模については、当該公開空地が歩道状公開空地（道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地をいう。）である場合は適用しない。</p> <p>（形態）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最小幅が4メートル以上であること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長とみなす。）にわたって設けられ、かつ、当該公開空地が歩道状公開空地である場合は、2メートル以上とする。 ・全周の8分の1以上が道路に接していること。ただし、通り抜けのための通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。 				用途地域	敷地面積	公開空地の総面積	一団の最小規模	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	3,000㎡未満	敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	同左	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	2,000㎡未満	敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	同左	近隣商業地域 商業地域		敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	100㎡以上
	用途地域	敷地面積	公開空地の総面積	一団の最小規模																
	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	3,000㎡未満	敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	同左																
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	2,000㎡未満	敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	同左																
	近隣商業地域 商業地域		敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上	100㎡以上																
	緑 地	・敷地内の空地の30パーセント以上とし、原則として公開空地を含まないこと。																		
	住宅の整備水準	・原則として、専用床面積が60平方メートル以上の住戸が全戸数の2分の1以上であること。																		
	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の形状は、できる限り整形のものとする。 ・この表の適用については、事前に開発指導担当課と十分調整の上、事務手続等を行うこと。 ・この表は、市街化調整区域には適用しない。 																		

別表第 2（第 4 条関係）

住宅敷地の規模に関する事項に係る建設基準

1 戸建住宅

用途地域	敷地面積の最低限度 (単位 m ²)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100
その他の地域	80

備考

- 1 この表は、戸建住宅（兼用住宅及び併用住宅を含む。）を建築予定するものについて適用する。ただし、次のいずれかに該当する土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。
 - (1) 昭和 53 年 7 月 1 日前に分筆された土地
 - (2) 令和 5 年 1 月 1 日前に分筆された土地（当該土地を敷地とする住宅の登記事項証明書等が取得できるものに限る。）
 - (3) 公共施設の用地買収による残地
 - (4) (1)から(3)までに掲げるもののほか、市長が特別に認める土地
- 2 前号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあっては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。
- 3 令和 5 年 1 月 1 日前に分筆された 1 筆の土地（500 平方メートル未満のものに限る。）を 2 以上の戸建住宅用地に分割する場合は、1 画地に限り、この表の数値から第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては 30 を、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域にあっては 20 をそれぞれ減じた数値とする。
- 4 建築物の敷地が 2 以上の用途地域にわたる場合にあっては、その敷地の過半が属する用途地域の基準によるものとする。
- 5 都市計画法第 12 条の 5 第 2 項に規定する地区整備計画が定められ、当該地区整備計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、当該地区整備計画の規定によるものとする。

2 集合住宅

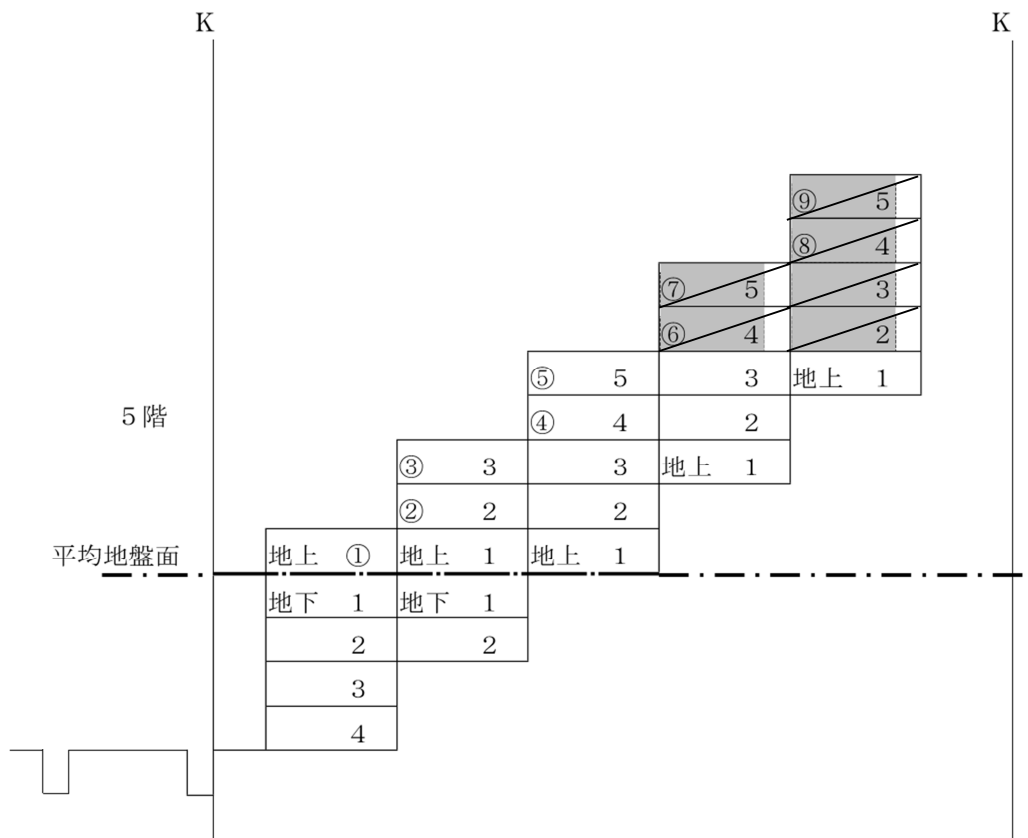
用途地域	戸当たり必要敷地面積 (単位 m ² /戸)		敷地面積の最低限度 (単位 m ²)
	重層集合住宅	非重層集合住宅	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	100	150	150
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	80	100	100
その他の地域	60	80	80
建築可能戸数は、次式により算出する。 $\text{計画戸数算出基礎面積 (m}^2\text{)} \div \text{戸当たり必要敷地面積 (m}^2\text{/戸)}$ (事務所等を併設する場合) $\text{計画戸数 (戸)} \leq \text{建築可能戸数 (戸)} - (\text{事務所等の人口 (人)} \div 3.0 \text{ (人/戸)})$			

備考

- この表は、計画戸数16戸未満の集合住宅を建築予定するものについて適用する。ただし、公共施設の用地買収による残地その他の土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。
- 事務所等を併設する場合は、事務所等の人口を別表第1付表1により算出するものとする。
- この表において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。
 - 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、老人ホーム等をいう。
 - 重層集合住宅 集合住宅のうち、住戸が上下に重なり合う形状のものをいう。
 - 非重層集合住宅 集合住宅のうち、重層集合住宅を除いたものをいう。
 - 計画戸数算出基礎面積 建設行為面積から現に公共施設の用に供している土地の面積を減じた面積をいう。
 - 事務所等 事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。
 - 単身者用住戸 専有部分に台所、浴室及び便所が設置されているものであって、かつ、床面積（内法による測定とし、当該床面積から当該居室に台所を設置しない場合にあっては5平方メートルを、浴室を設置しない場合にあっては1.8平方メートルを、便所を設置しない場合にあっては1.5平方メートルをそれぞれ減じた面積とする。）が16平方メートル以上33平方メートル以下の居室をいう。
- 第1号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあっては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。
- 建設行為の区域が2以上の用途地域にわたる場合にあっては、建築可能戸数については、それぞれの用途地域における建設行為面積の加重平均で得られた戸当たり必要敷地面積を基準とし、敷地面積の最低限度については、その敷地の過半が属する用途地域の基準によるものとする。
- 土地区画整理法に定める土地区画整理事業の施行地区内に建築する建築物にあっては、建設行為面積に当該施行地区内の公共用地の負担割合を加えたものとする。
- 単身者用住戸については、3室を1戸とみなして算定する。

- 8 土地区画整理事業により基盤整備が整い、かつ、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画が定められ、当該地区整備計画において建築物等の高さの最低限度及び壁面の位置の制限が定められている区域内に建築する建築物で、当該地区整備計画の内容が当該地区の周辺環境への影響に配慮されていると認められるものについては、この表を適用しない。
- 9 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域における5階建て以下かつ進入道路幅員が6メートル以上の建築計画で、周辺住民等の理解を得られたものについては、この表を適用しない。
- 10 近隣商業地域内の幹線道路沿いにおける周辺住民等の理解を得られた建築計画については、この表を適用しない。
- 11 老朽住宅の建替えて周辺住民等の理解を得られた建築計画については、既存戸数を超えない場合は、この表を適用しない。
- 12 非重層集合住宅については、第6号及び第8号から第10号までの規定は、適用しない。

参考図（別表第1備考10及び別表第2の2備考9の平均地盤面の考え方）



別表第1備考10及び別表第2の2備考9における5階建ての算定に係る平均地盤面は、建物全体が接する計画地盤面と現況地盤面の平均を比較し、いずれか低い地盤面とする。

平均地盤面がその階層の階高の3分の1より低い位置にある場合は、その階層を1階として5階以下として計画すること。

（注意）高さの算定は、地盤の高低差3mごとの領域に分けて算定するが、階数算定については建物全体が接する地盤面の平均である。

（建築基準法及び同大阪府条例Q&A質疑応答集 改定7版 4-36 83ページ）

別表第3（第4条関係）

公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項に係る建設基準

1 道路

建設行為面積 予定建築物 及び道路種別		500㎡ 以上	1,000㎡ 以上	3,000㎡ 以上	15,000㎡ 以上	30,000㎡ 以上	
		1,000㎡ 未満 以上	3,000㎡ 未満 以上	15,000㎡ 未満 以上	30,000㎡ 未満 以上	30,000㎡ 以上	
道路有効幅員 (単位 m)	戸建住宅	区画内道路	4	4	6	6	6
		主要道路	4	4	6	10	12
	集合住宅	区画内道路	4	4	6	6	6
		主要道路	4	6	6	10	12
	住宅以外 の建築物	区画内道路	4	4	6	6	6
		主要道路	4	6	6	10	12

備考

- 1 道路有効幅員とは、道路の敷地のうち車両、歩行者等が通行可能な路端の間の幅員をいう。
- 2 1区間が3.5メートル以下の区画内道路については、道路有効幅員を4メートル以上とすることができる。
- 3 主要道路（建設行為の区域が接する主たる道路を含む。以下同じ。）は、建設行為の区域外の有効幅員6メートル（建設行為の区域内の主要道路の有効幅員が6メートルを超える場合は、その幅員）以上の道路（以下「接続道路」という。）に接続しなければならない。ただし、建設行為の区域周辺の道路の状況によりやむを得ないとして市長が特別に認めるときは、車両の通行に支障がない道路に接続するものとする。
- 4 接続道路は、有効幅員12メートル以上の道路まで連続して配置されていなければならない。ただし、車両の通行に支障がなく、かつ、市長がやむを得ない事由があると認めるときは、この限りでない。
- 5 道路の位置は、建設行為の規模及び形状並びに予定建築物の用途、状況等を勘案して定めるものとし、かつ、市が定める道路の整備計画に整合するものとする。
- 6 道路の構造は、関係法令及び市長の指示に従うものとする。
- 7 幅員2.5メートル以上の歩道については、植栽を行うものとする。

2 公園等

種 別		公園等の面積（単位 m ² ）
住宅の建築を設 け予行為	建設行為面積が3,000m ² 未満	計画戸数(戸)×3.0(人/戸)×1.0 (m ² /人)以上
	建設行為面積が3,000m ² 以上	計画戸数(戸)×3.0(人/戸)×1.0 (m ² /人)以上かつ建設行為面積の 3%以上
	建設行為面積が50,000 m ² 以上(市街化調整区域 に限る。)	建設行為面積の15%以上(建設行 為面積の3%以上の公園を含む。)
住宅以外に建 築設計条の 許可を	建設行為面積が3,000m ² 未満	
	建設行為面積が3,000m ² 以上	建設行為面積の3%以上
	建設行為面積が50,000 m ² 以上(市街化調整区域 に限る。)	建設行為面積の15%以上(建設行 為面積の3%以上の公園を含む。)

備考

- 1 公園等とは、公園、緑地又は広場をいう。
- 2 住宅とは、戸建住宅（長屋住宅を含む。）及び集合住宅をいう。
- 3 単身者用住宅については、3室を1戸とみなして計画戸数を算定する。
- 4 算出した公園等の面積が90平方メートルに満たない場合は、この表は適用しない。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。
- 5 算出した公園等の面積が90平方メートル以上200平方メートル未満の場合は緑地又は広場を、200平方メートル以上の場合は公園等を、それぞれ設置するものとする。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。
- 6 公園又は広場にあつてはその面積の30パーセント以上に、緑地にあつてはその面積に、それぞれ樹木等による植栽を行うものとする。
- 7 土地区画整理事業等により基盤整備が整った区域内での建設行為における公園等の設置については、算出した公園等の面積から土地区画整理事業その他の法令に基づき整備した公園の当該土地区画整理事業等の区域の面積に対する割合を当該建設行為の面積に乗じて得た面積を控除できるものとする。ただし、水と緑の健康都市特定土地区画整理事業又は国際文化公園都市特定土地区画整理事業の施行地区内での建設行為における公園等の設置については、市長の指示に従うものとする。
- 8 市が管理する公園等に建設行為の区域が隣接している場合（市が管理する公園等と建設行為の区域との間に法定外公共物がある場合を含む。）は、公園等の配置について市長の指示に従うものとする。
- 9 公園等は、道路に面し、かつ、見通しのきく位置に設置し、できる限り整形で平坦な形状にするものとする。ただし、緑地については、周辺環境への配慮がある場合は、この限りでない。
- 10 戸建住宅及び長屋住宅を除く建設行為における公園等（算出した面積が200平方メートル未満のものに限る。）の管理は、事業者又は入居者が行うものとする。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。

3 下水道

- 1 下水道の設置は、箕面市下水道計画に適合しなければならない。
- 2 排水計画は、現況の流域に適合させ、背後地の流域の下水を排除し、かつ、下流域に可能な限り支障を来さないものとする。
- 3 下水の排除方式は、原則として分流式とする。
- 4 雨水の放流先は、原則として公共下水道又は公共用水域とする。
- 5 雨水の放流先が河川、公有水路等にあつては、当該施設の管理者等の指示に従うものとする。
- 6 雨水の放流先が私有水路等にあつては、当該施設の所有者等と協議するものとする。

4 河川

- 1 建設行為により必要とする河川等の整備は、当該施設の管理者の指示により事業者の負担で施行するものとする。
- 2 雨水の放流先が河川等にあつて下流施設の保全を確保する必要があるときは、雨水を調整する遊水池及び土砂流出を防止する沈砂池等の施設を設けなければならない。

5 消防水利施設

用途地域別	近隣商業及び商業地域	建設行為面積	0.05ha以上 3ha未満	3ha以上 6ha未満	6ha以上 9ha未満	9ha以上 12ha未満	12ha以上 15ha未満	15ha以上 18ha未満	18ha以上 21ha未満	21ha以上	
			水利別	消火栓	1基以上	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上	7基以上
		防火水槽		1基以上(建設行為面積が0.1ha未満の場合を除く。)	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上	7基以上	8基以上(建設行為面積が21haに3haを増すごとに1基を加え、総数の4分の1は耐震性とする。)
				建設行為面積	0.05ha以上 4ha未満	4ha以上 8ha未満	8ha以上 12ha未満	12ha以上 16ha未満	16ha以上 20ha未満	20ha以上	
		上記以外の地域	水利別	消火栓	1基以上	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上(建設行為面積が20haに4haを増すごとに1基を加えるものとする。)	
	防火水槽			1基以上(建設行為面積が0.1ha未満の場合を除く。)	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上(建設行為面積が20haに4haを増すごとに1基を加え、総数の4分の1は耐震性とする。)		

備考

- 1 建設行為を行う場合において、上の表の用途地域別ごとに定める建設行為面積に該当するときは、同表に定める数の消防水利（消火栓及び防火水槽）をそれぞれ設置すること。
- 2 防火水槽は40立方メートル級を、消火栓は配管口径150ミリを基本とする。
- 3 市長は、周辺に有効な消防水利施設があるとき、又は消防活動上支障がないと認めるときは、上の表に掲げる基数の一部を減ずることができる。

6 集会所

規 模		建 築 延 面 積 (単 位 m ²)
住宅の建築予定戸数		
100戸以上	300戸未満	80以上
300戸以上	600戸未満	170以上
600戸以上	900戸未満	250以上
900戸以上	1,200戸未満	400以上
1,200戸以上		500以上

備考

- 1 設置した集会所の維持管理は、事業者又は入居者で組織する自治会等で行うものとする。
- 2 集会所の用地は、事業者において確保するものとし、集会所が設置されるまでの間、当該用地は、事業者が管理するものとする。ただし、単身者用住宅の建設その他市長が集会所の設置を必要としないと認めたときは、この限りでない。

7 防犯灯

事 項	基 準 内 容	
規模及び位置	戸建住宅の建設予定戸数	防犯灯設置数
	10戸以上 (電力会社申請入力容量が10VA以上のLED防犯灯を原則とし、電柱等を利用し、分散して設置するものとする。)	戸数×0.2基以上 (算出した数字に1未満の端数があるときは、これを切り上げるものとする。)

備考

- 1 設置した防犯灯の維持管理は、事業者又は入居者で組織する自治会等で行うものとする。
- 2 防犯灯の設置は、事業者において行うものとし、自治会等が発足して管理が移管されるまでの間、当該防犯灯は、事業者が管理する。ただし、建設行為の内容その他の理由により市長が防犯灯の設置を必要としないと認めたときは、この限りでない。

別表第4 (第4条関係)

交通安全施設に関する事項に係る建設基準

1 道路の側面に危険な箇所がある場合には、防護柵を設置するものとする。
2 有効幅員6メートル以上の道路には、市長の指示に従い区画線を設置するものとする。
3 見通しの悪い交差点又は曲線部には、カーブミラーを設置するものとする。
4 主要道路又は交差点等には、市長の指示に従い道路照明灯を設置するものとする。
5 交差点等には、市長の指示に従い交差点表示その他の交通安全施設を設置するものとする。

別表第5（第4条関係）

駐車設備に関する事項に係る建設基準

1 住宅

住宅の用途	地域	収容台数	
		自動車	自転車
戸建及び世帯用	近隣商業地域 商業地域	建築戸数の60%以上	1戸につき2台以上
	その他の地域	1戸につき1台以上	1戸につき2台以上
単身者用	全域	建築戸数の60%以上	1戸につき1台以上

備考

- 1 駐車設備は、建設行為の区域内に設置するものとする。ただし、建設行為の区域の全部が歩行者利用増進に資する計画（以下「歩行者利用増進計画」という。）で定める歩行者利用増進計画区域（以下「計画区域」という。）内にある場合は、歩行者利用増進計画で定める内容に即して隔地駐車場（建設行為の区域外に設置する自動車駐車設備をいう。以下同じ。）を設置することができる。
- 2 歩行者利用増進計画は、まちづくりを担うことが可能な団体等が箕面市地域建設行為審査会規程（昭和53年箕面市訓令第18号）第2条に規定する箕面市地域建設行為審査会の調査審議を経て定めるものとする。
- 3 歩行者利用増進計画は、計画区域内及び当該計画区域の境界線に接する幅員が1.2メートル以上の道路に面し、かつ、周辺の住環境に影響を及ぼさない場所に設ける隔地駐車場の位置等を定めるものとする。
- 4 隔地駐車場は、当該隔地駐車場に係る建築物が存する期間（他人の所有する隔地駐車場にあつては、10年（第1号ただし書に規定する隔地駐車場にあつては、歩行者利用増進計画で定める期間）以上）その用途に供し続けるものとする。
- 5 隔地駐車場を設置する場合の建設行為の区域内に設置する自動車駐車設備の自動車の収容台数は、別途市長と協議の上で市長が認める数値とする。
- 6 自動車駐車設備にあつては1台当たり幅2.4メートル以上、奥行き5メートル以上とし、自転車駐車設備にあつては1台当たり幅0.6メートル以上、奥行き2メートル以上とするものとする。
- 7 建築物の敷地の形状、規模若しくは位置が特殊であること又はこれに類する事情により市長が特にやむを得ないと認める場合は、前各号の規定にかかわらず、別途市長と協議の上で市長が認める駐車設備とすることができる。

2 住宅以外の建築物

建築物の用途		収容台数	
		自動車	自転車
物品販売業 を営む店舗	客数が比較的多いもの	建築物の延べ面積× 0.3 / 12以上	店舗面積 20㎡ごと に1台以上
	客数が中程度のもの	建築物の延べ面積× 0.2 / 12以上	店舗面積 25㎡ごと に1台以上
	客数が比較的少ないもの	建築物の延べ面積× 0.1 / 12以上	
飲食店	客数が比較的多いもの	建築物の延べ面積× 0.2 / 12以上	店舗面積 25㎡ごと に1台以上
	客数が比較的少ないもの	建築物の延べ面積× 0.1 / 12以上	
運動施設 遊技場(ぱちんこ屋及びカラ オケボックスを除く。)		建築物の延べ面積× 0.2 / 12以上	店舗面積 15㎡ごと に1台以上
公共施設 病院又は診療所		建築物の延べ面積× 0.1 / 12以上	
事務所 工場 倉庫		建築物の延べ面積 / 200以上	

備考

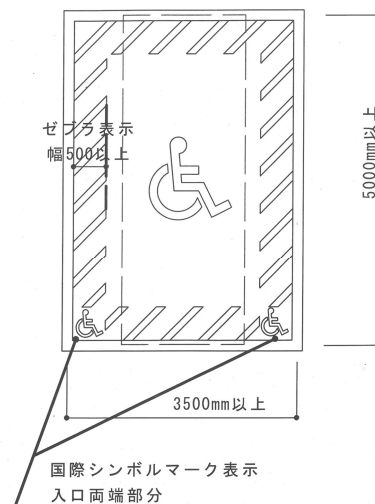
- 1 この表において「店舗面積」とは、当該店舗が直接営業の用に供する床面積に、売場間の通路、ショーウィンドー、ショールーム、サービス施設、承り所、物品加工修理場、一般応接室、ロビー等の床面積を加えた床面積をいう。
- 2 駐車設備は、建設行為の区域内に設置するものとする。ただし、次に掲げる建築物に係る自動車駐車設備は、建設行為の区域から300メートルの範囲内に隔地駐車場として設置することができる。
 - (1) 鉄軌道の駅の改札口を起点とする300メートル（箕面駅及び箕面船場阪大前駅にあっては、500メートル）の範囲内にある近隣商業地域又は商業地域における建築物で、その全部又は一部を店舗の用途に供するもの（当該建築物の敷地面積が500平方メートル以上又は当該建築物の店舗部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものを除く。）
 - (2) 次に掲げる道路を建築基準法の接道とする建築物（一般国道171号を接道とするものを除く。）で、その全部又は一部を店舗の用途に供するもの（当該建築物の敷地面積が500平方メートル以上又は当該建築物の店舗部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものを除く。）
 - ア 一般国道423号（白島2丁目交差点から萱野交差点までの区間に限る。）
 - イ 市道萱野東西線（市道芝坊島線との交点から市道萱野1号線との交点までの区間に限る。）
 - ウ 市道萱野区画道路4号線
 - エ 市道萱野区画道路5号線（市道萱野区画道路4号線との交点から一般国道423号との交点までの区間に限る。）
 - オ 市道萱野区画道路1号線（一般国道423号との交点から市道萱野1号線との交点までの区間に限る。）

カ 市道萱野1号線（萱野東西線との交点から一般国道171号との交点までの区間に限る。）

- (3) 市道箕面公園線及び一の橋から箕面大滝に至る箕面公園の園路を建築基準法の接道とする住宅以外の建築物
- 3 前号の規定にかかわらず、建設行為の区域の全部が計画区域内にある場合は、歩行者利用増進計画で定める内容に即して隔地駐車場を設置することができる。
 - 4 隔地駐車場は、当該隔地駐車場に係る建築物が存する期間（他人の所有する隔地駐車場にあっては、10年（前号に規定する隔地駐車場にあっては、歩行者利用増進計画で定める期間）以上）その用途に供し続けるものとする。
 - 5 敷地面積が80平方メートル以上の店舗の用途に供する建築物であって、隔地駐車場を設置する場合は、建設行為の区域内に1台分の荷さばき駐車設備を設置するものとする。ただし、別途市長と協議の上で荷さばきの時に周辺への影響が少ないと市長が認めるものについては、この限りでない。
 - 6 自動車駐車設備にあっては1台当たり幅2.4メートル以上、奥行き5メートル以上とし、自転車駐車設備にあっては1台当たり幅0.6メートル以上、奥行き2メートル以上とするものとする。
 - 7 この表に定めのない住宅以外の建築物に係る駐車設備の建設基準（この表に定めのない自転車駐車設備の建設基準を含む。）は、当該建築物の用途、規模等に応じて、別途市長と協議の上で市長が認める駐車設備とする。

3 特別特定建築物

- 1 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場（以下「高齢者等駐車場」という。）に車椅子使用者用駐車施設（車椅子使用者が円滑に利用することができる駐車施設をいう。以下この表において同じ。）を設ける場合は、自動車1台当たりの駐車区画は、幅3.5メートル以上、奥行き5メートル以上とすること。
- 2 車椅子使用者用である旨を次の方法により表示すること
 - ア 車椅子使用者用駐車施設の床面に1台ごとの区画線を表示し、当該区画線内に幅50センチメートル以上のゼブラゾーン（区画線を起点として内側に引いた斜線で表示する区域をいう。イにおいて同じ。）を表示すること。
 - イ 区画線内の中央及び出入口側のゼブラゾーンの両端に、障害者のための国際シンボルマークを表示すること。
- 3 前号の規定による表示が困難な場合は、1台ごとの区画線を表示するとともに、車椅子使用者用駐車施設又はその付近に、当該区画内に駐車してなお車椅子使用者用である旨がわかるように表示をすること。
- 4 高齢者等駐車場を隔地駐車場として設置する場合であっても、別表第5の2の表の規定により算出した当該高齢者等駐車場の自動車の収容台数に100分の2を乗じて得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）以上の車椅子使用者用駐車施設を建設行為の区域内に設置すること。ただし、用途の変更その他の特別な理由により車椅子使用者用駐車施設を建設行為の区域内に設置することが困難な場合で、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。



別表第6（第4条関係）

ごみ集積設備に関する事項に係る建設基準

1 共同住宅

事項	基準内容	
規模	戸数	有効面積（単位 m ² ）
	2戸以上4戸未満	1以上
	4戸以上11戸未満	2以上
	11戸以上	戸数×0.2以上
設置数	1棟につき1箇所を原則とすること。	
設置位置	1 収集作業が容易であり、収集車が通り抜けできる公道に面し、並びに土地及び公園に隣接しない位置を原則とすること。 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合においては、設置することができない。 (1) 集積設備内に著しい段差ができる場合 (2) ごみの排出に際し、勾配が著しい道路又は通路を通行しなければならない場合 (3) 集積設備前に、収集作業に支障をきたすおそれのある植栽、電柱、電柱の支線等がある場合	
設備基準	1 原則として奥行きより間口を長く取り、間口側に入口として開口部を設置すること。 2 屋根及び扉の設置については、別途協議すること。 3 水道栓及び排水枡を設置すること。	
その他	規模等に応じて市長が別に定める。	

備考

- 1 事務所等（事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。）を併設する場合は、住戸用集積設備とは別に分別及び排出スペースを設けること。
- 2 単身者用住宅等にあつては、共同住宅の戸数を室数とみなして算定する。
- 3 集積設備前に側溝等がある場合は、8t荷重に耐えるグレーチングを設置すること。

2 戸建住宅

事項	基準内容	
規模	戸数	有効面積（単位 m ² ）
	5戸以上	戸数×0.2+1.5以上
設置数	5戸以上に1箇所を原則とし、集積設備の利用距離が50mを超える場合又は20戸を超える住宅を設置する場合は、複数箇所に分散すること。ただし、市長が設置数を減じ、又は免ずることができると認める場合は、この限りでない。	
設置位置	1 収集作業が容易であり、収集車が通り抜けできる公道に面し、並びに土地及び公園に隣接しない位置を原則とすること。 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合においては、設置することができない。 (1) 集積設備内に著しい段差ができる場合 (2) ごみの排出に際し、勾配が著しい道路又は通路を通行しなければならない場合 (3) 集積設備前に、収集作業に支障をきたすおそれのある植栽、電柱、電柱の支線等がある場合	
設備基準	1 原則として奥行きより間口を長く取り、間口側に入口として開口部を設置すること。 2 屋根及び扉は、原則として設置しないこと。 3 排水枡を設置すること。	
その他	規模等に応じて市長が別に定める。	

備考

- 1 この表は、5戸以上の戸建住宅を建築予定のものに適用する。
- 2 事務所等を併設する場合は、住戸用集積設備とは別に分別及び排出スペースを設けること。
- 3 集積設備前に側溝等がある場合は、8t荷重に耐えるグレーチングを設置すること。

別表第7（第4条関係）

日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項に係る建設基準

1 日照

施行者が近隣の敷地に対して確保すべき日照の基準は、建築基準法第56条の2の規定により日影が制限された結果として確保された日照とする。

2 享受利益

1 電波障害

建設行為により近隣のテレビジョン等の放送電波の受信に障害が生ずるときは、共同受信施設を設置し、近隣住民が正常な電波を受信するために必要な措置を講じなければならない。

2 隣地空間

建築物の計画に当たっては、次の事項を遵守しなければならない。ただし、防火地域及び準防火地域内における建築物並びに増改築に係る建築物で市長が特に必要がないと認めたものについては、この限りでない。

- (1) 建築物の側壁面から建築基準法の接道となる道路境界以外の隣地境界線まで水平距離で50センチメートル以上の空間を確保するものとする。
- (2) 隣地の建築物を眺望する窓、バルコニー等から建築基準法の接道となる道路境界以外の隣地境界線までの水平距離が1メートル未満であるときは、必要に応じ目隠し等の措置を講ずるものとする。

別表第 8 (第 4 条関係)

緑化に関する事項に係る建設基準

種別			緑化面積		
地上部	住宅	市街化	建蔽率 60% 以下の地域	敷地面積に対する割合	10% 以上
		区域	建蔽率 60% を超える地域		5% 以上
		市街化調整区域			15% 以上
	住宅 以外 の建 築物	市街化	建蔽率 60% 以下の地域		15% 以上
		区域	建蔽率 60% を超える地域		5% 以上
		市街化調整区域			20% 以上
その他の建設行為			規模、目的に応じ市長が定める。		
建築物上	建設行為面積が 1,000 m ² 以上の建設行為 (建築物の建築を伴うものに限る。)		屋上面積の 10% 以上		

備考

- 1 緑化面積とは、緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設（可動式のものにあつては、容量が 100 リットル以上のものに限る。）及び敷地内の保全された樹木（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。）の水平投影面積をいう。
- 2 地上部とは、敷地のうち建築物（建築基準法第 2 条第 1 項第 1 号に規定する門又は塀等を除く。）の存する部分を除いた部分をいう。
- 3 建築物上とは、建築物の屋上をいう。
- 4 屋上面積とは、屋上（建築物の屋根部分のうち人の出入り及び当該屋根部分の利用が可能な部分（建築基準法施行令第 126 条第 1 項に定める手すり壁、柵又は金網があり、エレベーター、階段（ステップ型）及び平面フロアにより、人が行き来できるもの）をいう。）の面積のうち建築物の管理に必要な施設（空調機器、エレベーター、傾斜車路、広告塔、ヘリポート等）に係る部分を除いた面積をいう。
- 5 建築物上における緑化面積について、緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、当該建築物上において必要とされる緑化面積のうち、緑化が困難な面積相当分は、地上部の同一面積の緑化をもって代えることができる。この場合において、当該地上部の緑化をもって代える面積は、地上部において必要とされる緑化面積には含まれないものとする。
- 6 この表で算出した緑化面積には、別表第 3 の 2 に規定する公園等の植栽面積を含まない。（16 ページ参照）
- 7 この表の建蔽率は、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定を適用しないものとする。
- 8 その他の建設行為とは、選挙事務所、モデルルーム、工事中仮設事務所等のうち設置期間がおおむね 1 年以内であり、かつ、現状回復が明確である場合の建設行為又は都市緑地法施行令（昭和 49 年政令第 3 号）第 3 条に規定する行為、駅舎、給油所、墓地等をいう。
- 9 市長は、道路側の緑化等により景観上特に配慮が認められる場合は、緑地規模を減ずることができる。

別表第 9（第 4 条関係）

福祉のまち整備に関する事項に係る建設基準

項	対象となる建築物等	建設基準の内容
1	府条例第 4 1 条第 1 項第 1 号から第 8 号までに規定する都市施設及びその敷地	府条例第 4 1 条第 1 項の規定による協議に基づき整備することとした都市施設の施設等を整備するものとする。
2	共同住宅で住宅の戸数の合計が 1 6 戸（室）以上の建築物及びその敷地（府条例別表 6 の項に規定するものを除く。）	府条例第 2 8 条の規定によるものとする。ただし、共同住宅の出入口から住戸までの経路を除く。

備考 2 の項に該当する建築物等で、市長がその構造、敷地の状況又は利用の目的上やむを得ないと認める場合又は建設基準の内容を適用する場合と同等以上に高齢者、障害者等が円滑に利用できると認める場合については、同項の建設基準を適用しない。

別表第 1 0（第 4 条関係）

狭あい道路の整備に関する事項に係る建設基準

狭あい道路の中心後退又は一方後退を要する建設行為については、後退した道路の舗装及び雨水排水施設の整備等必要な措置を講じなければならない。
--

別表第 1 1（第 4 条関係）

都市景観の形成に関する事項に係る建設基準

箕面市都市景観基本計画に適合するものとする。

別表第12（第4条関係）

市街化調整区域における建築物の高さに関する事項に係る建設基準

種別	地区	建築物の高さの最高限度
第1地区	新稲一丁目、新稲二丁目、新稲四丁目から六丁目まで、箕面二丁目、外院三丁目、栗生外院六丁目、栗生間谷西五丁目及び栗生間谷西六丁目の市街化調整区域。ただし、箕面市都市景観条例（平成19年箕面市条例第35号）第11条に規定する山なみ景観保全地区を除く。	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたものとする。
第2地区	上止々呂美、下止々呂美並びに第1地区及び第3地区以外の市街化調整区域。ただし、箕面市都市景観条例第11条に規定する山なみ景観保全地区及び箕面市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成26年箕面市条例第49号）第3条第1項に規定する風致地区を除く。	建築物の高さの最高限度は、10mとする。
第3地区	萱野三丁目、稲三丁目、石丸一丁目、今宮一丁目、今宮二丁目、西宿一丁目、西宿二丁目、白島一丁目、白島二丁目、外院一丁目、栗生外院一丁目、栗生外院二丁目、栗生間谷東一丁目及び栗生間谷東二丁目の市街化調整区域	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は、12mとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたものとする。

備考

- 1 市街化調整区域における建築物の高さに係る制限の緩和については、北部大阪都市計画高度地区における建築物の高さに係る制限の緩和の規定を準用する。
- 2 平成16年5月17日前において、この表に定める基準に適合しない部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認める場合は、建築物がこの基準に適合しない部分を増加させない範囲で、この表を適用しない。
- 3 市長が公益上やむを得ないと認め、かつ、建築物の用途上やむを得ない、又は土地の状況によりやむを得ないと認める建築物は、この表を適用しない。

建設行為協議申出書

年 月 日

(宛先) 箕面市長

住 所

氏 名

〔 法人にあつては、その名称、その主たる
事務所の所在地及び代表者の氏名 〕

箕面市まちづくり推進条例第20条第1項の規定により、別添のとおり建設行為計画書を添えて協議を申し出ます。

※ 受 付	年 月 日	年 月 日	担当
	番 号	第 号	
※ 協 議 成 立	年 月 日	年 月 日	担当
	番 号	第 号	

(注意) ※印のある欄には記入しないでください。

建設行為計画書

建設行為の種類	箕面市まちづくり推進条例第20条第1項第 号				
建設行為の区域	箕面市				
建築主住所・氏名	電話番号：				
代理者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
設計者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
施工者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
建設行為の概要	建設行為面積	m ²	建築物等の用途		
	建築面積	m ²	構造・規模		
	延べ面積(容積対象面積)	m ²	建築物の最高高さ		
	建蔽率	%	計画 戸数	世帯用	戸
	容積率	%		単身者用	室
	道路面積	m ²	消防	消火栓	基
	公園面積	m ²		防火水槽	基
	駐車設備	台	集会所		m ²
	緑地面積	m ²	防犯灯		基
	ごみ集積設備	m ²	その他		
	建設行為開始 予定年月日	年 月 日	建設行為完了 予定年月日	年 月 日	
土地又は建築物等の 使用開始予定年月日		年 月 日			
区域概要	市街化区域	第1種低層住専 第2種中高層住専 準住居	第2種低層住専 第1種住居 近隣商業	第1種中高層住専 第2種住居 商業	市街化調整区域
	接続する道路の現況		下水道の放流先の現況		
概要	建築基準法第42条 項 号	汚水			
	前面道路の有効幅員	m	雨水		

(注意) 1 提出部数 正・副本2部(審査会案件は別途指示)及び関係部署との協議に要する部数

2 添付図書 以下のとおり

委任状、公図、登記事項証明書、事前協議書の写し、協議対象事項集約表、位置図、現況図、土地利用計画図、建築平面図・立面図、排水計画平面図、給水計画平面図、造成計画平面図、造成計画断面図、建設行為の計画の概要を表示した標識の設置写真その他市長が必要と認めるもの

様式第5号(第8条関係)

※ 条例第20条による協議をしようとする者は、協議申出書を提出する日のおおむね14日前から建設行為が完了するまでの間、建設行為予定地内の公衆の見やすい場所に、次の標識を設置してください。

建設行為の計画の概要を表示した標識

← 180 cm 以上 →					
↑ 90 cm 以 上 ↓	建設計画の概要				
	年 月 日設置 協議成立年月日及び番号 年 月 日第 号				
	建設区域	箕面市		土地利用計画図 及び 立面図	
	建築物等の用途		建設行為面積	m ²	
	構 造	造	建 築 面 積	m ²	
	計 画 戸 数 (区画数)	戸 (区画)	建築延べ面積	m ²	
	高 さ	m	階 数 ・ 棟 数	地 上 地 下 塔 屋	階 階 棟
	建 築 主	住所 氏名(名称) 電話			
	設 計 者	住所 氏名(名称) 電話			
	工 事 施 工 者	住所 氏名(名称) 電話			
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで				
↑ 100 cm 以 上 ↓	↑ 100 cm 以 上 ↓			← 80 cm 以上 →	

- (注意) 1 標識板は白地とし、文字は黒色としてください。
 2 透視図は建設行為の全容を図示してください。
 3 法人にあっては、その名称及び代表者の氏名を記載してください。

(表)

協 議 成 立 申 出 書

年 月 日

(宛先) 箕 面 市 長

住 所

氏 名

〔 法人にあつては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名 〕

年 月 日 付 け 第 号 で 通 知 の あ っ た 協 議 事 項
に つ い て 、 下 記 の 図 書 を 添 え て 協 議 の 成 立 を 申 し 出 ます。

記

1 添付図書

(裏)

建設行為最終計画書

建設行為の種類	箕面市まちづくり推進条例第20条第1項第 号				
建設行為の区域	箕面市				
建築主住所・氏名	電話番号：				
代理者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
設計者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
施工者住所・氏名	担当者： 電話番号：				
建設行為の概要	建設行為面積	m ²	建築物等の用途		
	建築面積	m ²	構造・規模		
	延べ面積(容積対象面積)	m ²	建築物の最高高さ		m
	建蔽率	%	計画	世帯用	戸
	容積率	%	戸数	単身者用	室
	道路面積	m ²	消防	消火栓	基
	公園面積	m ²		防火水槽	基
	駐車設備	台	集会所		m ²
	緑地面積	m ²	防犯灯		基
	ごみ集積設備	m ²	その他		
	建設行為開始 予定年月日	年 月 日	建設行為完了 予定年月日		年 月 日
	土地又は建築物等の 使用開始予定年月日		年 月 日		
区域概要	市街化区域	第1種低層住専 第2種中高層住専 準住居	第2種低層住専 第1種住居 近隣商業	第1種中高層住専 第2種住居 商業	市街化調整区域
	接続する道路の現況		下水道の放流先の現況		
概要	建築基準法第42条 項 号		汚水		
	前面道路の有効幅員		m 雨水		

(注意) 1 提出部数 正・副本2部 (審査会案件は別途指示)

2 添付図書 別途指示

計 画 変 更 申 出 書

年 月 日

(宛先) 箕 面 市 長

住 所

氏 名

〔 法人にあつては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名 〕

箕面市まちづくり推進条例 第20条第1項の規定による建設行為
第20条の2第1項
の協議が成立しましたが、下記のとおり一部変更したいので申し出ます。

記

変 更 内 容	
変更予定年月日	年 月 日
協議成立年月日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
変 更 理 由	

(注意) 協議成立通知書(変更協議成立通知書を含む。)の写し、変更箇所一覧表、協議対象事項結果表、建設行為最終計画書、位置図、土地利用計画図、新旧対照表及び変更に係る箇所を明示した図面等を添付してください。

建設行為休止・廃止届

年 月 日

(宛先) 箕面市長

住 所

氏 名

〔法人にあつては、その名称、
その主たる事務所の所在地
及び代表者の氏名〕

協議が成立した建設行為を休止・廃止しますので、下記のとおり届け出ます。

記

協議成立年月日 及び番号	年 月 日 第 号
休止・廃止年月日	年 月 日
休止・廃止の内容 及び理由	
休止・廃止後の措置	

- (注意) 1 休止・廃止に伴う災害等の防止措置を講じてください。
2 建設行為を再開しようとするときは、事前に市長と協議してください。

建設行為完了届

年 月 日

(宛先) 箕面市長

住所

氏名

〔法人にあつては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名〕

建設行為(協議成立 年 月 日 第 号)が完了しましたので、箕面市まちづくり推進条例第 2 5 条第 1 項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 完了年月日 年 月 日

2 建設行為の種別

(注意) (条例第 2 0 条第 1 項各号に該当する建設行為)

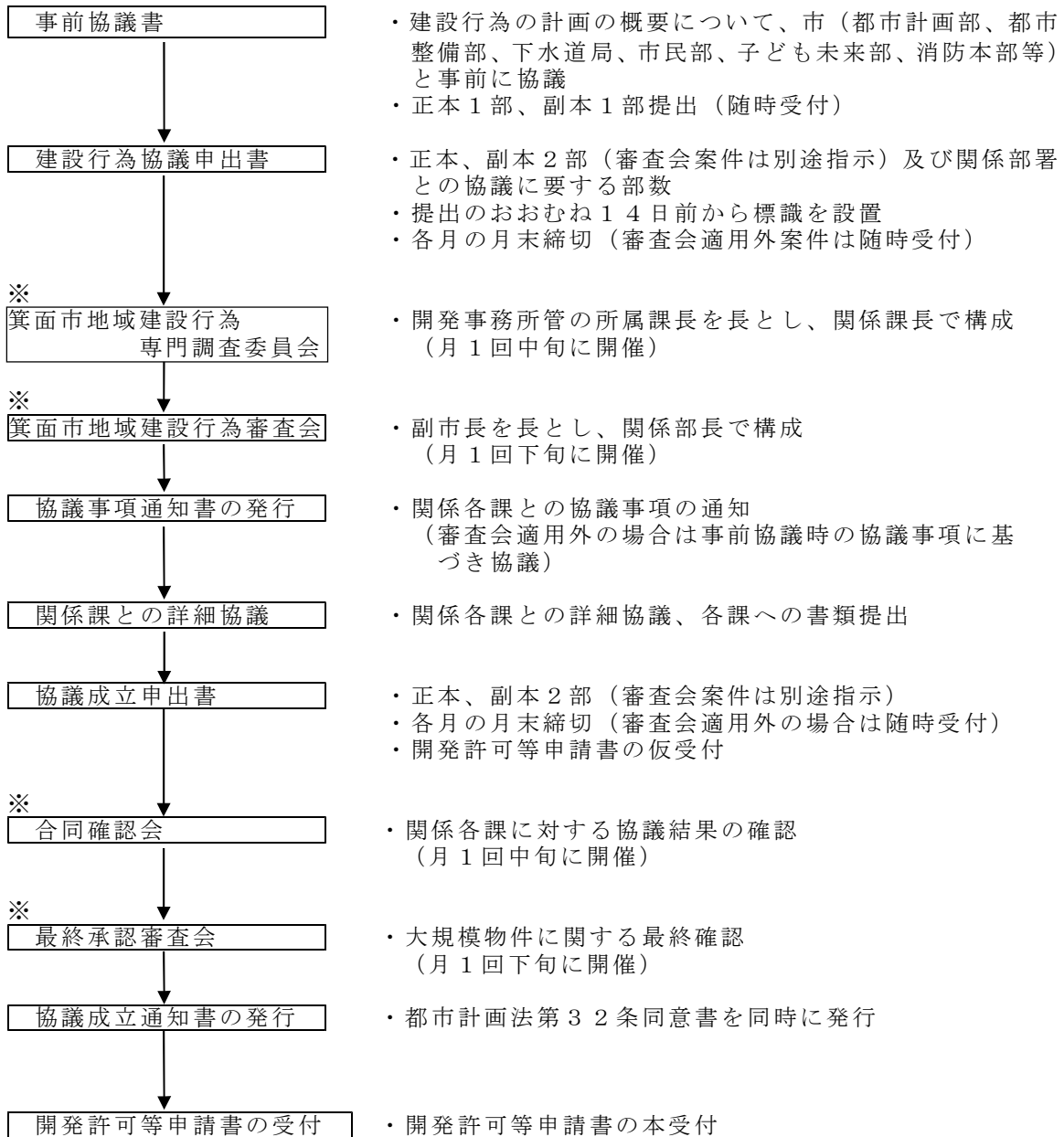
協議成立通知書(変更協議成立通知書を含む。)の写し、建設行為最終計画書、協議対象事項結果表、位置図、土地利用計画図、給排水計画図、建築平面図、立面図、遠近の全景及び隣地境界線から壁面までの最小有効寸法が確認できる写真(審査会案件及び宅地分譲を除く)その他市長が必要と認める図書を添付してください。

(条例第 2 0 条の 2 第 1 項に該当する建設行為)

建設行為事前協議書(表・裏)、位置図、土地利用計画図、給排水計画図、建築平面図、立面図、遠近の全景及び隣地境界線から壁面までの最小有効寸法が確認できる写真その他市長が必要と認める図書を添付してください。

● 条例協議の流れ

～ 条例第 20 条第 1 項に該当する建設行為を行う場合～



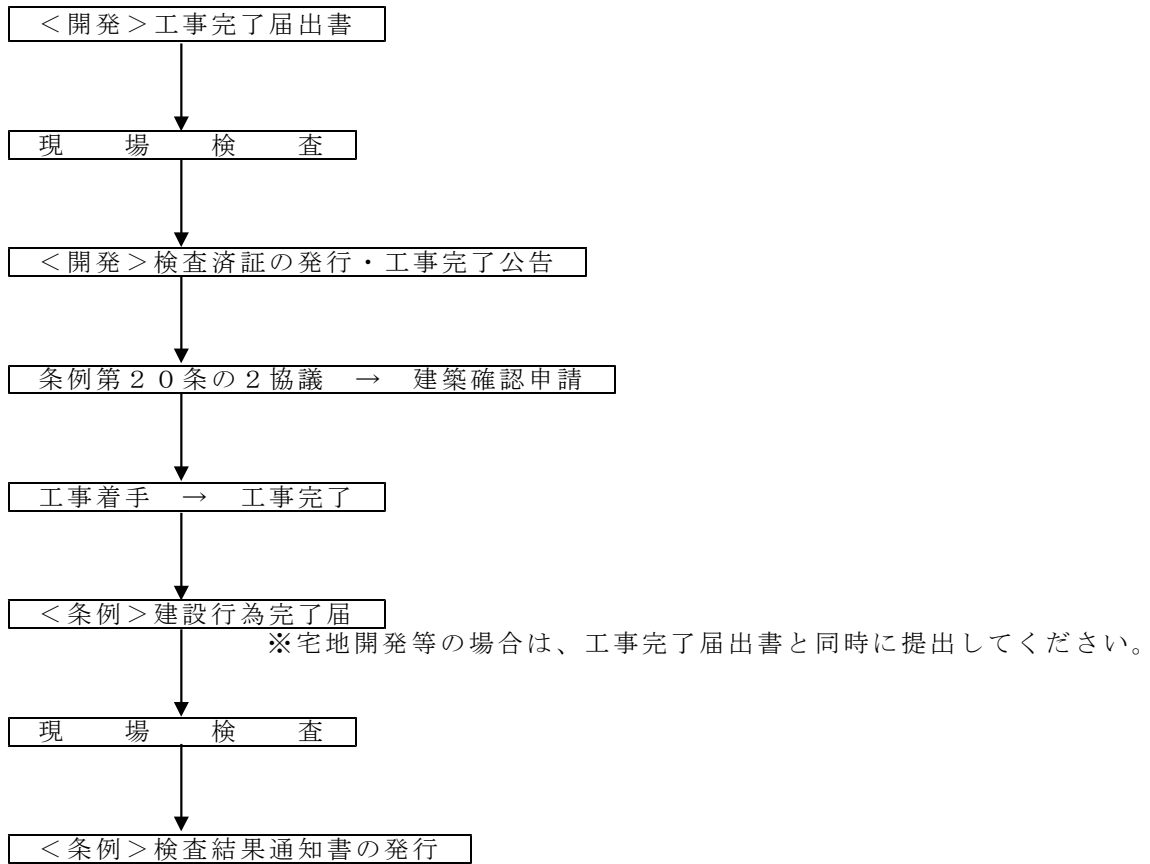
※ 建設行為面積 3,000㎡以上又は延べ面積（容積対象面積）1,200㎡以上の建設行為等については、審査会適用物件となります。

◎ 開発許可手数料（10,000㎡以上については省略しています。）

- | | | |
|---------------------|---|----------|
| ・ 1,000㎡未満 | → | 110,000円 |
| ・ 1,000㎡以上3,000㎡未満 | → | 170,000円 |
| ・ 3,000㎡以上6,000㎡未満 | → | 250,000円 |
| ・ 6,000㎡以上10,000㎡未満 | → | 330,000円 |
| ・ 開発許可等不要証明 | → | 5,200円 |

●完了事務の流れ

～条例第20条第1項に該当する建設行為の完了手続を行う場合～



◎関係部局には、各部局の定める様式で完了届を提出し、それぞれ検査を受けてください。